

AESTIMUM 40, giugno 2002: 105-118

Sebastiano Di Fazio

Catania

Due singolari testi di estimo della prima metà dell'ottocento

In this essay two texts of Estimate of the first half of the 19th century are examined. The former is by Giuseppe Margary, an architect from Piedmont, and the latter is by Giuseppe Francalanci, agriculturalist and surveyor.

The works examined show some peculiar aspects. The Margary's one was addressed to those students willing to obtain the "royal licence" as practitioners in land surveying; the notions given are presented in a simple way and the text is singular in that it is written in dialogue, similarly to a catechism.

The work by Francalanci, in which, according to the author's foreword, experience built in a long period of personal professional practice should have been condensed, indeed reveals for a large part as a fruit of plagiarism, being a "re-make" of a work by the Florentine Pietro Lucij published in 1789.

Parole chiave: *storia, bibliografia
estimativa*

Un catechismo di estimo

1. Agli inizi dell'Ottocento, nel Regno d'Italia, venne emanato un regolamento con il quale veniva disciplinata l'attività di alcune professioni, tra le quali quella di perito agrimensore, l'abilitazione all'esercizio della quale richiedeva un triennio di tirocinio, con esito positivo, presso lo studio di un libero professionista "patentato", e un esame con prove scritte, orali e pratiche¹.

Il campo nel quale poteva espletarsi l'esercizio dell'attività di perito agrimensore comprendeva "tutte le operazioni appartenenti alla geodesia, alle misure superficiali, e cubiche, alle consegne, e riconsegne, e ai bilanci ad esse relativi, ed alla stima de' terreni"².

¹ Cfr. Regolamento (del 3 novembre 1805) per l'abilitazione all'esercizio delle professioni di Architetti civili, Periti agrimensori, ed Ingegneri civili; in "Bollettino del Regno d'Italia", 1805, parte II, pp.552-564.

² Cfr. Regolamento..., op.cit., titolo I, art.2.

Fra le attività che nel campo estimativo poteva espletare il perito agrimensore, il legislatore aveva posto in chiara evidenza quelle relative alle stime per la redazione degli inventari di consegna e di riconsegna e dei bilanci di finita locazione. Il motivo di ciò va individuato nella grande diffusione che, a quell'epoca, avevano i contratti di affitto e una testimonianza autorevole al riguardo ci viene data da uno dei più fecondi autori di estimo dell'Ottocento, l'ing. Antonio Cantalupi, che in merito scriveva: "Cinquecento e più ingegneri nella sola Milano si occupano annualmente per molti mesi nella compilazione degli atti di Consegna, Riconsegna, e Bilanci

Per facilitare l'apprendimento delle discipline che costituivano il fondamento della professione di perito agrimensore, l'architetto Giuseppe Margary pubblicò – oltre che un *“Nuovo piano di geometria teorico-pratico”* (1813) ed una *“Introduzione alla geometria”* (1814) – anche un testo di estimo, dal titolo: *“Il giovane perito”*, che dall'autore (*“maestro di geometria e d'istituzioni d'estimo”*) viene considerato un *“trattato precettivo reso percettibile col mezzo di semplici interrogazioni, che si deducono all'allievo estimatore”*³.

Dalla citazione che precede emerge la singolare caratteristica del volumetto, cioè quella di essere stato scritto in forma di dialogo, *“a domanda e risposta col sistema dei catechismi”*. Forma, quest'ultima, non nuova nella letteratura italiana dell'estimo, poiché di essa, nel 1818, si era avvalso *“il pubblico perito e geometra censuario”* Giacomo Frisotti, per il suo *“Manuale teorico-pratico per li stimatori Lombardo-Veneti”*⁴ e che, forse, per questa sua caratteristica, attrasse l'attenzione del Niccoli, che lo fece oggetto di attenta analisi nella sua *“Bibliografia dell'estimo ordinario in Italia fino al 1856”*⁵, ritenendolo *“l'unico trattato svolto a domanda e risposta col sistema dei catechismi”*⁶.

La scelta della forma dialogica veniva così giustificata dal Margary: *“Parmi adunque li dedotti interrogatorii rendere questo mio Compendio d'estimo semplice, e naturale, mettendo alla portata l'allievo di poter imbevversì con poca spesa di queste essenziali conoscenze”*. E ciò *“senza soccorso di maestro, giacché può imparare da se solo la scienza predetta colla scorta, e guida di tali mie produzioni espresse e spiegate in termini semplici, argomenti piani, e nitidi, dimostrazioni palpabili, convincenti, risoluzioni andanti, che un genio ordinario può con una attenzione mediocre percepirne lo spirito contenuto con minor riflessione, e senza pena”*⁷.

Con un tale bagaglio di conoscenze, gli aspiranti periti agrimensori, dopo aver ultimato con esito positivo il prescritto tirocinio pratico triennale, potevano – secondo l'opinione del Margary – recarsi con serenità nella regia Università di Torino *“per subir l'esame prescritto dalle leggi, in cui (potevano) dar saggi non equivoci della loro idoneità rapportando in un colla stima de' superiori il compimento dei loro voti”*⁸.

senza numerare i molti altri ingegneri sparsi nel resto della Lombardia ai quali pure bene spesso pervengono simili lavori. Da qui solo si argomenta quanto sia diffusa la pratica degli inventari nell'occasione degli affitti, che ordinata dalle leggi amministrative pei corpi morali, ottenne anche il favore dei privati proprietari per la somma utilità che da una tal pratica deriva”. Cfr. A. Cantalupi, *Nozioni pratiche intorno alle consegne, riconsegne e bilanci dei beni stabili*. Presso Angelo Monti, libraio editore. Milano, 1847, p. 5.

³ Cfr. G. Margary, *Il giovane perito*. Dalla stamperia di Alessandro Fontana. Torino, 1827 (seconda edizione), frontespizio e pp. II e VII.

⁴ Nella stamperia di Giuseppe Molinari. Venezia, 1818, pp. 60 + indice.

⁵ Drucker e Tedeschi, librai-editori. Verona-Padova, 1889, pp. 41-44.

⁶ Cfr. V. Niccoli, op.cit., p. 41. È evidente che il Niccoli non conosceva l'opera del Margary in esame. Essa non si trova citata nemmeno nel suo Saggio storico e bibliografico dell'agricoltura italiana dalle origini al 1900, parte VIII, riguardante: “estimo, catasto e computisteria agraria” (pp. 251-254). Unione Tipografico-Editrice, Torino, 1902.

⁷ Cfr. G. Margary, op.cit., pp. XI e XII.

⁸ Cfr. G. Margary, op.cit., p. XV.

2. Passando ad esaminare la struttura e i contenuti dell'opera, va detto che essa, oltre che di un'ampia prefazione, consta di cinque capitoli, il primo dei quali è destinato alla valutazione dei fondi rustici e comprende sia le nozioni di estimo generale che quelle di estimo speciale, sia pure limitatamente ad un ridotto numero di casi:

- *“Apprezzamento del campo con piante fruttifere o quasi infruttifere entrostanti.*
- *Apprezzamento del prato con piante entrostanti.*
- *Apprezzamento della vigna.*
- *Apprezzamento dei boschi cedui, d'alto fusto, e da scoppo.*
- *Apprezzamento (dei) beni fondi soggetti a corrosioni, e devastamento.*
- *Apprezzamento (della) ragione dell'acqua.*
- *Apprezzamento d'ogni sorta di edifici”.*

Il secondo capitolo è destinato alla stima *“delle fabbriche”* ed anch'esso si può considerare diviso in due parti: nella prima vengono esposti i criteri da seguire per valutare le singole strutture di un fabbricato (muri, volte, solai, scale, porte, camini...); nella seconda vengono esposte le nozioni generali inerenti alla valutazione di diverse tipologie di fabbricati (*“corpo di casa civile, rustica, o palazzo”*) nonché di pozzi (*“pozzi d'acqua viva”* e *“pozzi immondi”*).

Il terzo capitolo è destinato alla stima dei beni mobili (*di ottone, di rame, intagli, tele, tappezzerie...*) ed il quarto alle servitù e agli aspetti generali dei quesiti estimativi che ne derivano. Il quinto, ed ultimo, alle *“distanze legali”*, anche se esse risultano di modesto interesse nel campo dell'estimo.

3. Relativamente agli aspetti generali dell'estimo (considerato *“senza aggettivi”*), il Margary esordisce formulandone la definizione e limitandone il campo di operatività ai soli argomenti trattati nel testo:

“D. Che cosa è estimo od apprezzamento?

R. L'estimo altro non è che un'analisi ben minuta dell'oggetto sul quale cade si fatta operazione, al fine di dedurne d'una precisa maniera il di lui valore.

D. Tutti gli oggetti sono suscettibili ad essere stimati?

R. No.

D. Quali oggetti sono suscettibili ad essere stimati?

R. Li terreni, le fabbriche, le servitù, le distanze legali, li mobili.

D. Quali sono gli oggetti non suscettibili ad essere stimati?

R. Ogni entità superiore all'intelletto umano” (pp. 1 e 2).

Passando alla stima dei fondi rustici, dopo aver dato la definizione, indica le caratteristiche intrinseche di essi che il perito deve attentamente esaminare e le modalità di accertamento delle medesime:

“D. Che cosa è ben fondo o terreno?

R. L'effetto stabile godente il lungo e largo.

D. Che cosa è natura di coltura?

R. La diversificazione apparente di riduzione delle terre, che si osserva da uno all'altro locale.

D. Che cosa si deve primieramente fare prima di divenire all'estimo d'ogni qualsiasi natura di coltura?

R. Bisogna avere piena conoscenza della coltura in questione, situazione, reddito, e finalmente prendere le notizie necessarie intorno al valore corrente in comun commercio, od al consueto prezzo.

D. Da qual cosa dipende la conoscenza intrinseca della natura di coltura?

R. Dipende codesta da una lunga pratica nel coltivare la medesima, e da un'idea naturale.

D. Per usar tutte le cautele intorno a tali estimi basteravvi una lunga pratica, ed una idea naturale?

R. No; mentre per accertarsi dell'operazione è d'uopo prendere le informative da persone locali, in specie da quelle che confrontano alli terreni da estimarsi" (pp. 2 e 3).

Relativamente al procedimento di stima da utilizzare, il Margary indica quello della capitalizzazione del reddito e le modalità da seguire per l'accertamento di quest'ultimo, in rapporto alla diversa destinazione produttiva del fondo d'apprez-
zare:

"D. Qual conoscenza fa mestieri avere per desumere il reddito d'un terreno?

R. Bisogna primieramente conoscere qual specie di semente resta utilmente capace il terreno ad estimarsi; e se nel medesimo esistonvi piante, osservare se le medesime siano vecchie, giovani o miserabili, analizzandone la loro origine, se difettosa o non difettosa.

In secondo luogo calcolare sul decennio il quantitativo delli raccolti, osservandone se codesti maturano a dovere, se soggetti alle brine, nebbie e consimili; come pure far base sulla comune de' prezzi correnti nel decennio predetto" (pp. 6-7).

Anche per i fondi destinati a bosco, il reddito da accertare è quello medio annuo, per il conguaglio del quale viene suggerito di assumere un numero di anni pari al "turno o periodo" al quale esso è assoggettato.

Nulla, invece, viene detto – a tal riguardo – per l'accertamento del reddito nei vigneti, lasciando intendere che esso fosse quello medio annuo:

"D. Qual regola bisognerà avere per desumere il reddito d'un terreno imboscato?

R. La regola sarà sullo spazio degli anni che vi vogliono da un taglio a l'altro.

D. Quali riflessi farannosi per desumere il reddito d'un campo avvidato?

R. se è campo avvidato si rifletterà la qualità delle viti se vecchie, novelle o fruttifere; se popolato a distanza regolare, che non pregiudichi gli altri raccolti che produrre possi il terreno..."(p. 7).

A conclusione della descrizione delle modalità da seguire per l'accertamento del reddito, e dopo aver indicato alcuni aspetti generali da tener presenti nella determinazione di quest'ultimo nella valutazione delle "casine", viene posto il problema delle eventuali deduzioni da apportare prima di operare la sua capitalizzazione:

"D. Desunto col metodo sovra dimostrato il reddito del terreno, non dovrà seguirvi sul medesimo rinvenuto reddito alcun diffalco?

R. Si deggiano diffalcare le contribuzioni ordinarie, e straordinarie, essendone oggetti diminuitivi della rendita; le quali sì le prime, che le ultime essendone in ciascun anno variabili si calcoleranno sulla comune (media) di trent'anni" (pp. 8 e 9).

L'ultimo aspetto da considerare, prima di completare la descrizione dei principi generali dell'estimo rurale, riguarda la scelta dei procedimenti di stima, e al riguardo il Margary ne indica due: quello a *capitale da reddito* e quello *sintetico comparativo*. Con il primo – secondo l'opinione dell'autore – si ottiene il “*valore intrinseco*” del bene da stimare; col secondo il “*valore estrinseco*”:

“D. Maturati i riflessi esposti superiormente con chiarezza, si può divenire fissando il valore de' terreni?”

R. Sì.

D. Quante sorta di valori vi sono?

R. Due: cioè, intrinseco ed estrinseco.

D. Cosa s'intende per valore intrinseco del terreno?

R. S'intende il valore, che si desume dal reddito.

D. Cosa s'intende per valore estrinseco del terreno?

R. S'intende il valore, che il perito pratico della natura, e fecondità del terreno va a stabilire raccorrendone all'uopo al comune prezzo delle seguite vendite” (pp. 9 e 10).

Nessun riferimento viene fatto al saggio di capitalizzazione e agli eventuali criteri da seguire per la sua determinazione; solo in seguito, quando il Margary tratterà della stima del “*prato con piante entrostanti*”, alla domanda:

“Depurato ed accertato il reddito come sovrà, qual ulteriore operazione bisogna fare per ottenere un capitale? “Risponde: “Il capitale dovrà regolarsi sulla base del cinque per cento; cosicché se il reddito depurato ascende a fr.cento, il capitale rileva a fr. 2000” (pp. 14 e 15)⁹.

4. Completata nel modo anzidetto la trattazione dell'estimo generale, il Margary passa ad esaminare alcuni casi particolari di valutazione, quali quelli delle colture arboree “*fruttifere o quasi infruttifere*”, dei prati alberati, dei vigneti, dei boschi, dei fondi soggetti a “*corrosione e devastamento*”, delle acque e, infine, dei fabbricati “*d'ogni sorta*”.

Pur trattandosi di casi molto diversi l'uno dall'altro e malgrado che per alcuno di essi, pochi anni prima, fossero state elaborate delle complesse teorie, con ampio ricorso al calcolo finanziario¹⁰, il Margary, nella pluralità dei casi, limita la sua analisi agli aspetti generali, nulla aggiungendo di nuovo in merito ai procedimenti di stima d'applicare e alle modalità da seguire per l'accertamento del reddito da capitalizzare.

⁹ Un tale problema non venne avvertito nemmeno dal piemontese Amedeo Grossi, contemporaneo e corregionale del Margary, il quale nella sua opera sulla “*Pratica dell'estimatore*”, trattando “*dell'estimo dei beni di campagna*” non ne fece alcun cenno e ciò, forse, perché a quell'epoca, a tal fine s'impiegava il “*saggio legale*”. Cfr. A. Grossi, *Pratica dell'estimatore*. Stamperia di Giuseppe Davico. Torino, 1790, pp. 58-59 (prima edizione); Id. Op.cit. Coi tipi di Giuseppe Cassone. Torino, 1829, pp. 54-55 (terza edizione).

¹⁰ Cfr. N. Cavalieri Sanbertolo, *Saggio di un metodo analitico per le stime dei terreni*. Nella stamperia De Romanis. Roma, 1821.

Eccone alcuni esempi:

– stima dei fondi alberati:

“D. Su qual base deve essere fondato l'estimo d'un campo?”

R. Sulla quantità del terreno, e sull'esistenza di piante fruttifere, se nel medesimo havvene innalberazione.

D. Che cosa resta necessario riflettere intorno alla qualità del terreno?

R. Bisogna riflettere se la qualità in questione corrisponde nel decennio mediante ingrasso ai desideri del proprietario, oppure se in tal spazio di tempo bisognerà variarne il seminario.

D. Che cosa devasi riflettere intorno all'esistenza di piante fruttifere od infruttifere, o quasi infruttifere?

R. Se le piante sono fruttifere desumerà codesto reddito come si osserverà qui inferiormente, con aggiungerlo al reddito totale del campo, e se il campo trovasi popolato di piante d'una ragguardevole circonferenza, come per esempio le noci, che in parallelo alla grossezza, e pregiudizio dell'adrezzamento non producono quel reddito, che dovrebbero corrispondere, in questo caso si farà il calcolo sul quantitativo del bosco proveniente dalle piante medesime” (pp. 11-12).

5. Passando a trattare della valutazione dei fabbricati dopo aver ampiamente descritto le modalità da seguire per determinare il valore di stima delle singole parti che li compongono (vari tipi di muri, volte, solai, pavimenti, ecc.), il Margary passa ad indicare gli scopi (o ragion pratiche) che motivano gli apprezzamenti e i procedimenti da impiegare per effettuare quest'ultimi.

“D. Quali sono le causali, che danno luogo ad un estimo di un corpo di casa civile, o rustica, o palazzo?”

R. Due sono le cause: la prima ha luogo per stabilire l'ammontare dovuto all'impresario; la seconda ha luogo per divenire ad una vendita, liquidazione, o consimile altro contratto; sì l'una, che l'altra convenuta amichevole od ordinata giuridicamente.

D. Havvi differenza entro codeste due causali attorno il procedere?

R. Grandissima passavi la differenza: mentre quanto alla prima causale l'estimo deve fondarsi sopra il valore intrinseco della casa (valore di costo), o palazzo in questione per stabilirne il preciso ammontare dovuto all'impresario; e quanto alla seconda l'estimo deve fondarsi sovra il valor estrinseco (valore di capitalizzazione), ed in ordine a codesta causale si osserva anche quanto inferiormente descritto” (pp. 50-51).

Come già indicato, i procedimenti di stima da seguire sono gli stessi di quelli impiegati per la stima dei fondi, e cioè: “valore intrinseco” e “valore estrinseco”, anche se diversi risultano i percorsi da seguire, in rapporto alla diversa natura degli immobili urbani rispetto a quelli rustici:

“D. Che cosa è valor intrinseco d'una fabbrica?”

R. Valore intrinseco altro non è, che il valore in comun commercio di tutti singoli gli oggetti parte facienti d'un qualunque corpo di fabbrica, casa, o palazzo; aggiuntovi a codesto valore il valor del sito sul quale la predivisa fabbrica, casa o palazzo v'insiste.

D. Datemi la regola per ricavare codesto valore intrinseco?

R. Varie sonvi le operazioni per divenire a codesto risultato, cioè: si deve procedere alla misura di tutti gli oggetti costituenti la fabbrica in questione, previa conoscenza dei

medesimi, cioè di quelli che deggionsi misurare in linea, di queglii, altri che debbonsi misurare in superficie, e finalmente di quelli deggionsi misurare in solido... ... Alla somma così trovata andava aggiunto *“il valore del sito”* sul quale il fabbricato era stato realizzato (pp. 52-53).

Il valore *estrinseco*, invece, andava stimato col procedimento della capitalizzazione del reddito netto medio annuo accertato dai canoni di locazione, impiegando come saggio il 5%:

“D. Quale base dovrà tenersi per stabilire il provento, ossia il reddito d’una fabbrica, casa, o palazzo, che è come dire ricavare il valore estrinseco d’una fabbrica?”

R. La sede base è sull’esazione fatta delle somme portate dagli affittamenti pel decorso di anni trenta, facedone una comune (media) sovra il numero degli anni predetti, stabilendo un capitale alla ragione del 5 per cento, e dal medesimo deducendovi il prodotto delle spese d’annuali riparazioni, e carichi sulla comune altresì degli anni 30, come già dissi sovra; il residuo eguagliante l’equitativo, e permanente reddito a ricercarsi proposto” (pp. 54-55)

Giuseppe Francalanci, reo di plagio

1. Nel 1824 Giuseppe Francalanci pubblicava un saggio sul *“Metodo teorico-pratico per le stime dei beni di suolo, per istruzione dei giovani stimatori”*, aggiungendovi delle *“Regole generali per la ratizzazione dei frutti pendenti, e per la divisione dei patrimoni”*, col dichiarato scopo di *“rendere più giusto che possibile l’interesse dei compratori, e venditori di detti beni”*¹¹.

Detto autore, nativo di Prato, si qualifica *“agrimensore e perito agrario”* e dichiara di essere pervenuto ad una tale decisione dopo aver compiuto degli studi teorici e dopo un lungo *“ed assiduo esercizio nell’arte agraria, essendo stato per il corso di più di 24 anni alla testa di varie amministrazioni rustiche in diverse parti della Toscana; nell’agro romano; nel regno italico, ecc. per esercitare ancora l’arte di agrimensore, e di direttore di coltivazioni, ed altri lavori di campagna. In sequela di tutte queste occupazioni, ed esercizio – scriveva – sono arrivato a comprendere il metodo, che più si approssima al vero per fare lo stimatore di beni di suolo, che è quello di unire le teorie alla pratica”*¹².

Un tale cospicuo bagaglio di esperienza professionale giustifica la determinazione dell’autore di affidare alla stampa il suo *“opuscolo”*, con il nobile intento di partecipare alla *“crociata”* da tempo in corso¹³, contro l’empirismo allora dominan-

¹¹ Cfr. G. Francalanci, *Metodo teorico-pratico per le stime dei beni di suolo...* Nella tipografia di Vincenzo Vestri. Prato, 1824, pp. 52.

¹² Cfr. G. Francalanci, op. cit., p. 25.

¹³ Giustamente famosa è la denuncia del Fineschi, fatta propria da molti autori che, successivamente, si occuparono dello stesso argomento. Cfr. A.M. Fineschi, *Regole teorico-pratiche, e rustico-legali per fare le stime dei predj rustici*. Nella stamperia di Vincenzo Pazzini Carli e figli. Siena, 1785, p. 5.

te fra gli estimatori di fondi rustici; e a quest'ultimo riguardo scriveva: "Essendomi dunque proposto di dare a comune vantaggio una direzione efficace, e valevole per quanto porta la tenuità delle mie cognizioni, onde togliere di mezzo le irregolarità, e confusioni, che si praticano dalla maggior parte di coloro, che esercitano quest'arte"¹⁴.

2. Il lavoro in esame è poco noto; di esso, infatti, non si trova traccia alcuna nelle bibliografie più accreditate di estimo pubblicate in Italia, a cura di Vittorio Niccoli, Ernesto Marengi e Giuseppe Lo Bianco¹⁵. Esso nell'ultimo mezzo secolo è comparso sul mercato del libro antico – che seguo assiduamente e a largo raggio – solo due volte, in una delle quali sono riuscito ad acquistarlo per la mia biblioteca. Questa premessa per esprimere con quanto interesse ho atteso la sua consegna e come la lettura sia avvenuta con tempestività, sperando di trovarvi espresse idee nuove sulla metodologia estimativa. Ma, le mie attese sono state del tutto deluse poiché man mano che procedevo ad esplorarne il contenuto sempre più avvertivo la sensazione di aver già letto da qualche parte i concetti che l'autore esprimeva. Infatti, quelle idee erano state espresse 35 anni prima dal fiorentino, "ingegnere di campagna", Pietro Lucij¹⁶ la cui opera avevo esaminato e descritto, nei suoi aspetti più significativi (assieme al compianto prof. Malacarne), in occasione della pubblicazione del volume sulla "Storia dell'estimo in Italia"¹⁷.

Dal confronto delle due opere è emerso che il Francalanci aveva attinto dal Lucij a larghe mani e senza alcun timore per un'eventuale accusa di plagio. E ciò non solo per gran parte del contenuto riguardante la pratica estimativa, ma anche per la lettera dedicatoria all'ignaro "illustrissimo signore" Giuseppe Ambra, nonché per gli aspetti tipografici (distribuzione della materia nei singoli capitoli, i cui titoli, in massima parte, risultano pressoché uguali) e la riproduzione dei modelli del bilancio poderaie e della relazione di stima, riportati come esempi¹⁸.

In tutto il saggio esaminato, risulta elaborato esclusivamente dal Francalanci – sulla scorta degli insegnamenti del Fierli (che regolarmente cita) – solo l'ultimo capitolo, riguardante le "Regole generali per la divisione dei patrimonj"¹⁹. Ricordiamo

¹⁴ Cfr. G. Francalanci, Op. cit., p. 17.

¹⁵ Cfr. V. Niccoli, *Bibliografia dell'estimo...*, op. cit.; Id., *Saggio storico e bibliografico...*, op. cit., pp. 251-255; E. Marengi, *Saggio bibliografico della letteratura italiana in tema di estimo*; in *Lezioni di estimo*. Libreria editrice Politecnica, Torino, 1925, pp. 331-333; G. Lo Bianco, *Bibliografia italiana dell'estimo*; in "Quaderni della Facoltà di Architettura dell'Università di Palermo". Tipografia Editrice Artigiana, Palermo, 1960; Id. Federazione Nazionale Dottori in Scienze Agrarie. Roma, 1969; Id., in "Genio Rurale", 1983, n. VI, pp. 63-73.

¹⁶ Cfr. P. Lucij, *Direzione per i giovani stimatori di beni di suolo a portata di ciascuno, destinata al vantaggio dell'agricoltura, a comodo dei periti ed al fine di render persuasi i compratori e venditori*. Presso Pietro Allegrini stampatore alla croce rossa, Firenze, 1789.

¹⁷ Cfr. F. Malacarne e S. Di Fazio, *Storia dell'estimo in Italia*. Edagricole, Bologna, 1989, pp. 117-119.

¹⁸ Il Francalanci omise di riportare nel suo saggio solo una tabella elaborata dal Lucij e riguardante il calcolo semplificato del valore di capitalizzazione della "rendita netta" annua ad un saggio variabile dal 2,5 al 5% (cfr. P. Lucij, op.cit., p.26).

¹⁹ Cfr. G. Francalanci, op. cit., pp. 49-52.

che nella vasta letteratura italiana dell'estimo, oltre a quello in esame, si è registrato un altro caso di plagio, del quale si rese colpevole Francesco Grisellini, che incluse il *"Trattato delle stime de' beni stabili"* del pistoiese Cosimo Trinci (apportandovi solo delle modifiche formali) nel primo tomo di una sua opera dal titolo: *"Il gentiluomo coltivatore"*, edita a Venezia nel 1769²⁰.

A testimonianza di quanto asserito in merito al comportamento del Francalanci nei riguardi dell'opera del Lucij, riportiamo qui di seguito, per un possibile raffronto, ampi stralci dei rispettivi saggi²¹.

Da Pietro Lucij

ILLUSTRISSIMO SIGNORE

Per quanto sia sempre degno di qualche lode chi impegna il tempo nel dare alla luce un parto qualunque del proprio ingegno, non ostante egli è necessario, che non perda di vista nel suo lavoro due essenzialissimi oggetti. Primo l'importanza della materia che tratta. Secondo il sistema, lo stile, l'erudizione, in una parola il modo con cui si tratta... (pp. 3-4).

DELL'ESTIMAZIONE DEI BENI DI SUOLO – PROEMIO

Sebbene l'estimazione di beni di suolo sia un'arte esercitata da molti, non è per questo che sia impresa da tutti. Essa è una professione, che, nei catasti d'estimo,

maneggia pubblici e importantissimi affari, e nelle frequenti occorrenze di stime a, compra, e rispettita vendita, tratta privati, ma delicati interessi, ed il

Da Giuseppe Francalanci

ILLUSTRISSIMO SIGNORE

Per quanto sia sempre degno di qualche lode colui, che impiega il tempo, e la tenuità dei talenti nel dare alla luce un parto del suo ingegno, pure l'autore renunzia affatto a questo appannaggio, che non gli si crede dovuto, e si applica semplicemente a non perdere di vista nel presente lavoro due oggetti essenziali.

Primo, l'importanza della materia, che prende a trattare; secondo, uno stile piano, ed intelligibile, ma non ricercato ed erudito... (p. 3).

DELLE STIME DEI BENI DI SUOLO E DELLE COGNIZIONI CHE DEVONO AVERE I PERITI NELL'ESECUZIONE DI ESSE

Sebbene l'estimazione dei beni di suolo sia un'arte esercitata da molti, pure non è da tutti radicalmente compresa. Ella è una professione, che nei catasti di censimento, nel maneggio

²⁰ Cfr. S. Di Fazio, *Note storico-bibliografiche di estimo*; in *"Genio Rurale"*, 1982, n. 9, pp. 29-34.

²¹ A titolo di semplice curiosità, riferisco che nella copertina, sotto il titolo, della copia del volume del Francalanci in mio possesso, è manoscritta in chiara grafia, forse dall'originario possessore, la seguente espressione: *"È una fiorentinata perfetta"*: un modo come un altro per esprimere un giudizio negativo.

cui risultato è della massima conseguenza... (pp. 7-8).

DELL'ESTIMAZIONE DEI BENI DI SUOLO O
SIA DELL'ARTE DI BEN GIUDICARE IL VA-
LORE DEI TERRENI
DEFINIZIONE

La stima d'un bene di suolo altro non è che il medio calcolo del prezzo dei generi, che a capo d'anno produce per parte domenicale, che ragguagliatamente produr dovrebbe nella sua ritrovata dimensione, coltivazione, esposizione, situazione, qualità, profondità, e giacitura, coerentemente alle regole proporzionevoli dell'agraria locale, a condizione, che sian detratte le gravèzze, i pesi, e le spese per quello mantenere, onde ottenerne la rendita netta, e quindi il risultato del valore del fondo (p. 11).

LE STIME SONO TEORICHE O PRATICHE

Le stime teoriche son quelle che si desumono dalle proporzioni, o sian rapporti, o relazioni, che hanno i terreni da stimarsi colle conosciute giaciture, profondità, qualità, situazioni, coltivazioni, e dimensioni, mediante il paragone degli antecedenti con i conseguenti... (p. 12).

Son troppo numerose, e manifestamente dure l'eccezioni, che patiscono quattro quinti delle nostre società coloniche, per mancanza di validi sistemi nelle private contrattazioni, onde non restino spesso imbarazzati i meno esperti periti.

La massima parte delle medesime vengono concluse in astratto, ed in semplice voce tra i possidenti, ed i lavoratori mezzajoli, e coloni, e d'ordinario non hanno altro oggetto, che i patti dell'uova, e de' polli... (p. 14).

dei pubblici, e privati interessi, e nelle frequenti contrattazioni di compere, e vendite, che avvengono tutto giorno tra particolari, e particolari, esige la più matura ponderazione, mentre si aggira sempre sopra delicati affari, il cui risultato è della massima importanza... (p. 7).

DELLA STIMA DEI BENI DI SUOLO A RAGIONE DI RENDITA O SIA L'ARTE DI GIUDICARE
IL VALORE DEFINIZIONE

La stima dei beni di suolo a ragione di rendita altro non è, che il medio calcolo del prezzo dei generi prodotti per la parte domenicale da un dato fondo, utili di bestiami, ed altro ec. Sempre in coerenza all'agro locale; a condizione per altro siano dettratti da dette rendite tutti gli oneri e spese alle medesime inerenti, onde ottenere il netto prodotto, e quindi il risultato del valore del fondo... (pp. 18-19).

DELLE STIME TEORICHE

Le stime teoriche sono quelle, che si desumono dalle proporzioni di capacità di un dato fondo, o siano rapporti, o relazioni che hanno i terreni da stimarsi colle conosciute giaciture, e qualità di essi, profondità, situazioni, esposizioni, età, cultura, e dimensioni del perimetro, confrontando sempre gli antecedenti dai conseguenti... (p. 19).

OSSERVAZIONI

Sono troppo numerose, e manifeste l'eccezioni, che patiscono tre quarti delle nostre società coloniche per difetto di validi sistemi nelle private contrattazioni, che si fanno per lo più alla cheta, o per mezzo di amici comuni, onde non restino spesso imbarazzati i più esperti periti. La massima parte di queste colonie ven-

DELLA DESCRIZIONE
E CIRCOSCRIZIONE DE' BENI

CAP. I

La descrizione de' beni appartiene alla prima operazione dello stimatore, e consiste nel notare il vocabolo di essi, il nome e cognome dell'attual possessore, il popolo e comunità in cui posano, le loro appartenenti fabbriche, la dimensione e qualità del seminativo, del coltivato, del pasturato, del boschivo, e in difetto di misura a corpo, e ciò per non perdere cosa di vista nel far gli stati ai medesimi.

La circoscrizione poi, nell'appuntar con ordine tutti i possessori confinanti, come pure tutti i confini reali cioè, fiumi, fossi, torrenti, stagli, mari, strade, ecc. onde non vengano ambiguità, né accavallature, quali difformano i pubblici catasti e sottopongono i clienti a sostenere delle liti (pp. 17-18).

DELLO STATO ATTIVO

CAP. II

Lo stato attivo, operazione seconda dello stimatore, non è che il risultato della totale entrata, ed ottiensì mediante una ben'intesa intavolatura, che specifichi singolarmente le produzioni degli effetti, e la quantità di esse produzioni. Queste produzioni rilevansi col mezzo della cognizione de' suoli, acquistata previa una lunga e continuata serie di pratiche esperienze, da applicarle, e paragonarle colle dimensioni, coltivazioni, esposizioni, situazioni, qualità, profondità, e giaciture dei terreni che stimansi, sul lavoro che essi terreni a capo d'anno ricevono, sull'età e manutenzioe delle piante, sul custodimento del bestiame; e quindi dare a tutto la mezzana ragione sul prezzo, e tirarne fuori la valuta... (pp. 18-19).

gono concludere in astratto tra i possidenti e i lavoratori mezzajoli, e per ordinario non hanno altro oggetto, che i patti dei fascini, dei prosciutti, dei polli, e dell'uova... (p. 26).

CAPITOLO I

DELLA DESCRIZIONE,
E CIRCOSCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni appartiene alla prima operazione dello stimatore, e consiste nel notare il vocabolo di essi, il cognome, e il nome del possessore attuale, il popolo, e comunità, ove risiedono i terreni, le fabbriche, che loro appartengono, la dimensione, e qualità del coltivato, del seminativo, del boschivo di ogni specie, del prativo, del pasturato, ec., e lo stato attuale dei medesimi, ed in mancanza di piante regolari si descrivono a corpo, e non a misura, e ciò per non perdere cosa alcuna di vista.

La circoscrizione poi consiste nel marcare con ordine tutti i possessori limitrofi, come pure tutti i confini reali, cioè strade, fiumi, torrenti, fossi, laghi, mari, ec. Onde non nascano ambiguità su i confini, e confinanti, né alcuna incavallatura saltuaria, che potrebbe recare disordine, e confusione ai pubblici catasti, sottoporre i clienti a sostenere delle liti, ec... (pp. 30-31).

CAPITOLO II

DELLO STATO ATTIVO

Lo stato attivo è la seconda operazione da farsi dallo stimatore per avere il risultato totale dell'entrata. Si ottiene questo mediante una bene intesa intavolatura, che specifichi singolarmente le produzioni degli effetti, e la loro qualità.

Tali produzioni rilevansi col mezzo delle opportune tavole teoriche, e die-

DELLO STATO PASSIVO

CAP. III

Lo stato passivo, operazione terza, è una nota d'uscita, che a capo d'anno portano gli effetti, e singolarmente l'importare dei semi, mantenimenti di coltivazioni, di fabbriche, d'argini e di ripe. Come pure l'occorrente frutto che tira il denaro da impiegarsi nei pronti risarcimenti alle fabbriche, alle rotte di sponde, nel bestiame, e ne' semi... (pp. 19-20).

DELLE CALCOLAZIONI

CAP. IV

Le calcolazioni per rilevar le stime vanno alla quarta operazione, e consistono principalmente nel far la giusta addizione non tanto dell'entrata già tirata fuori nello stato attivo, quanto dell'uscita nel passivo, quindi nel por l'uscita sotto l'entrata, e detrarre quella da questa, per giungere a conoscerne l'entrata netta; stabilita la quale, ricercasi il valore del fondo con giusta, e perita ragione d'impiego... (pp. 20-21).

DELLE RELAZIONI

CAP. V

Le relazioni che stanno alla quinta operazione, non sono che una ben'intesa, e circostanziata rappresentanza delle fatte operazioni. Ci studieremo di renderle al più possibile concise, onde non siano di soverchio imbarazzo ai contratti; ma nel tempo stesso, chiare nette, e senz'ombra, affinché non pongano le parti in difficoltà.

Talmentechè a maggior cautela e persuasiva, stimo bene notare in esse relazioni non solo il valore del fondo, ma ancora la ragione colla quale è stato calcolato (pp. 21-22).

tro una lunga esperienza pratica, onde applicarle, e paragonarle con la situazione, giacitura, e qualità dei terreni, che si stimano, sull'età, feracità, e capacità delle piante, sulla manutenzione, e lavoro, che detti terreni, e piante ricevono; sul custodimento del bestiame, ec.; e quindi dare a tutto un prezzo medio, e tirare fuori la valuta... (pp. 31-32).

CAPITOLO III

DELLO STATO PASSIVO

Lo stato passivo è una nota fedele di tutte le spese generali, che avvengono nel corso di un anno per gli effetti, e singolarmente l'importare dei semi..., mantenimento di coltivazioni, di fabbriche, di argini, e di ripe...(pp.32-33).

CAPITOLO IV

DELLE CALCOLAZIONI

Le bene intese dimostrazioni, o sia il calcolo per avere il risultato netto dell'entrate di ciascun fondo, appellano alla quarta operazione. Consistono queste principalmente nel fare la giusta addizione, non tanto dell'entrate presentate già dai reliquati dello stato attivo, che del passivo, e quindi nel porre l'uscita in piè dell'entrata per farne la conveniente detrazione, dal che giungeremo a porre in essere l'entrata netta. Stabilita quella, si troverà il valore del fondo con giusta, e perita ragione d'impiego... (pp. 34-35).

CAPITOLO V

DELLE RELAZIONI

La relazione che altro non significa, che dar certezza di una ben circostanziata stima, ovvero un'esatta rappresentazione delle fatte operazioni, conviene che sia resa al più possibile concisa, e chiara mentre per ordinario

FORMULA DI DESCRIZIONE

Denominazione. Podere di pertinenza del.....posante nel popolo di.....comunità di.....corredato della casa da lavoratore composta di.....forno, e capanna a parte, a cui s'appartiene un corpo di quadrati.....suolo. Cioè quadratilavorativo, vitato, pioppato, ulivato, fruttato, gelsato, e parte nudo, ove posa la suddescritta casa da lavoratore... (p. 22).

si fa quella parte integrale dei contratti da stipularsi....Stimerei pure ben fatto, ad abbondante cautela, ed a persuasione dei contraenti, il notare nella relazione non solo il semplice risultato del valore del fondo, come ordinariamente si pratica, ma ancora le rispettive ragioni, sulle quali sono stati basati i calcoli... (pp. 35-36).

DELLA DESCRIZIONE DEI FONDI

Un podere di pertinenza del sig..... situato nel popolo di..... comunità di.... Corredato della casa da lavoratore, composta di num....stanze da piano a tetto, con forno..., aia, e capanna staccata; alla qual casa appartiene un corpo di suolo di quadrati.....lavorativo, vitato, pioppato, olivato, gelsato pomato, e parte nudo, sul quale esiste la ridetta casa colonica... (p. 42).

6. Dopo quanto ampiamente riferito sui contenuti dei due testi esaminati, si possono formulare alcune considerazioni conclusive.

Relativamente al saggio del Francalanci, va ribadito che, essendo in gran parte frutto di plagio, manca di originalità e, quindi, d'interesse. Esso, come è stato già avvertito, non risulta *censito* (e non certo per quest'ultimo motivo) nelle bibliografie dell'estimo edite, in tempi diversi, in Italia. Averlo recuperato e averne descritti gli aspetti bibliografici può, in parte, giustificare l'attenzione che vi ho riservata.

Per quanto attiene al primo dei testi in esame, quello cioè del Margary, vi è da sottolineare che esso – al di là della singolarità della forma “catechistica” – doveva avere una destinazione ben precisa, cioè quella di servire come testo scolastico ai candidati all'esame per il conseguimento della “patente” di perito agrimensore, in rapporto alle nuove norme introdotte da Napoleone nel regno italico. E sotto questo aspetto il libretto richiama alla mente quelle serie di volumetti tascabili che, nel rispetto dei “programmi ministeriali d'insegnamento”, offrono agli studenti la sintesi di una materia, spesso con un ampio corredo di esercizi svolti.

D'altronde, il Margary, malgrado il suo titolo accademico di architetto, non disdegna di qualificarsi “maestro di geometria e d'istituzioni d'estimo”. E proprio in funzione di questa sua attività, pubblicò il suo volumetto, che fin dal titolo è indirizzato al “giovane perito”.

Le idee espresse, nella loro elementarità, sono quelle sulle quali, a quell'epoca si reggeva l'attività estimativa dei fondi rustici ed urbani in Piemonte. E sotto questo aspetto esse rappresentano una ulteriore testimonianza storica che viene ad aggiungersi a quelle già possedute.